

## HOTĂRÂRE

**privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 648 mp situat în municipiul Constanța, str. Olteniei nr. 25 în favoarea societății Dia Auto S.R.L.**

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.09. 2019.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr.176592/13.09.2019, avizul Comisiei de specialitate nr.1 – de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, avizul Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției patrimoniu și cadastru, Serviciul patrimoniu nr.178776/17.09.2019.

Luând în considerare adresa societății Dia Auto S.R.L. înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 101788/20.06.2018.

Având în vedere prevederile H.C.L. nr.19/2018 privind aprobarea regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța și dispozițiile anexei nr.3 la H.C.L. nr.20/2013 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Văzând dispozițiile art. 693-702 și art. 555 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 Cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) lit. c), alin. (14) și art. 196 alin. (1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 648 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Olteniei nr. 25, având numărul cadastral 237760, înscris în cartea funciară nr. 237760 în favoarea societății Dia Auto S.R.L..

**Art.2.** Conform certificatului de urbanism nr.4275/15.11.2018, terenul descris la art.1 are folosința actuală de: C1, C2, C4 construcții parter administrative și social culturale și C3, C5, C6 construcții anexe.

**Art.3.** Dreptul de suprafață, prevăzut în art. 1 se instituie pentru o perioadă de 5 ani de la data semnării contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros de către părți în forma autentică, cu respectarea folosinței actuale stabilită prin extrasul de carte funciară nr. 237760-C1, 237760-C2, 237760-C3, 237760-C4, 237760-C5, 237760-C6 și prin certificatul de urbanism nr.4275/15.11.2018.

**Art.4.** Direcția autorizare și sprijin operatori economici, Serviciul contracte va urmări derularea contractului de suprafață cu titlu oneros, în conformitate cu prevederile clauzelor contractuale și a legislației în vigoare, asigurând și răspunzând de facturarea și încasarea sumelor contractuale convenite bugetului local al municipiului Constanța, în cuantumul și la scadențele contractuale convenite.

**Art.5.** Se însușește valoarea chiriei în cuantumul de 5,50 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.142283/24.07.2019 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Management Consulting Solutions S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6.** Superficiarul se obligă să mențină folosința actuală a terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobată, conform certificatului de urbanism nr.4275/15.11.2018.

**Art.7.** Cesionarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului este posibilă doar cu înstrăinarea construcțiilor edificate pe acesta, cu notificarea prealabilă a municipiului Constanța, cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte.

**Art.8.** Primarul municipiului Constanța va împuternici prin dispoziție un salariat din cadrul Serviciului juridic în vederea perfectării contractului de suprafață cu titlu oneros.

**Art.9** Cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de suprafață cu titlu oneros.

**Art.10.** Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției urbanism, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției financiare, Direcției administrație publică locală, S.P.I.T. Constanța, societății Dia Auto S.R.L. și Instituției prefectului județului Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru,  
— împotriva, — abțineri.  
La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

*DADE PERODIN*

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
MARCELA ENACHE

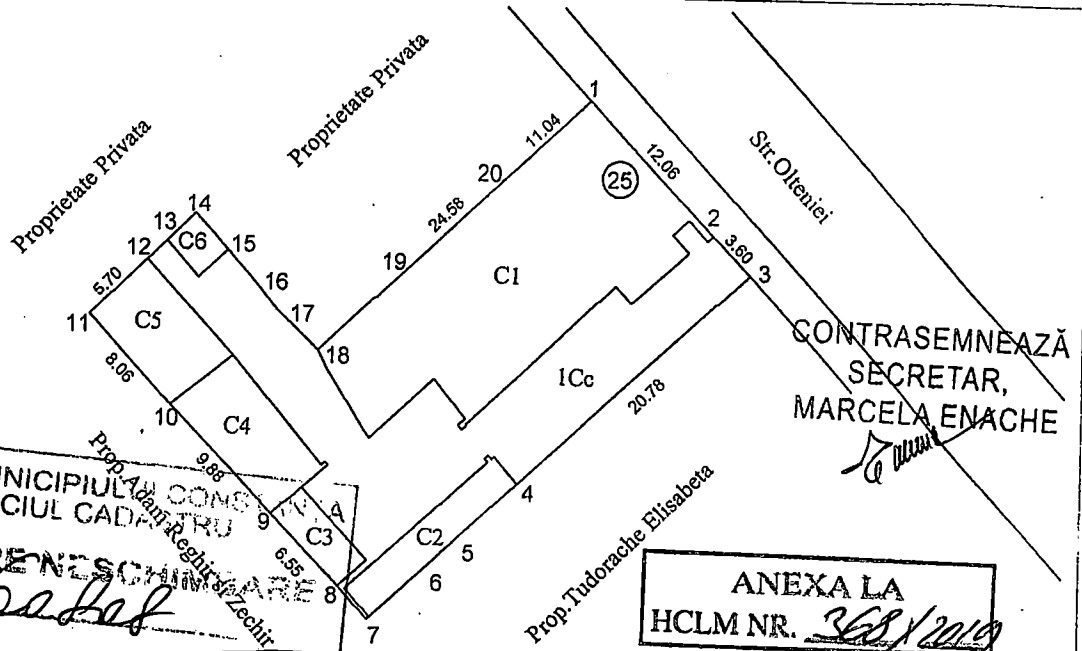
*Marcela Enache*

CONSTANȚA  
NR. 368 / 30.09 2019

# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral <b>237730</b>	Suprafata masurata (mp) <b>648</b>	Adresa imobilului Jud. Constanta, Str. Oltenei Nr. 25
Cartea Funciara nr.		UAT: Constanta



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
SERVICIUL CADASTRU  
VIZAT SUPRENEȘCHIMARE  
Nr. **648/2019**  
Data **22.06.2019**  
Semnatura  
A. Date referitoare la teren

ANEXA LA  
HCLM NR. **368/2019**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	648		
Total		648		Imobilul este imprejuit cu gard din beton punctele: (1-2-3-4) Imobilul este imprejuit cu constructii punctele: (4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-1)

### B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Categorie de folosinta	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
C1		250		Constructie parter, suprafata construita desfasurata = 250 mp Fara lift si nu detine certificat de performanta energetica
C2		33		Constructie parter, suprafata construita desfasurata=33mp
C3		17		Constructie anexa suprafata construita =17 mp
C4		48		Constructie parter, suprafata construita desfasurata=48mp
C5		44		Constructie anexa suprafata construita =44 mp
C6		8		Constructie anexa suprafata construita =8 mp
Total		400	<b>313</b>	Constructie anexa suprafata construita =8 mp

### Inventar de coordonate Sistem de proiectie Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]	
1	304077.658	791075.745	12.004	11	304062.920	791045.580	5.481
2	304068.919	791086.974	3.623	12	304066.774	791049.477	1.610
3	304066.350	791089.490	20.782	13	304067.906	791050.622	2.628
4	304052.187	791074.275	6.648	14	304069.754	791052.491	3.255
5	304047.666	791069.418	1.606	15	304067.341	791054.675	2.495
6	304046.567	791068.238	5.166	16	304065.491	791056.349	2.869
7	304042.993	791064.399	2.937	17	304063.297	791058.197	3.659
8	304045.163	791062.452	6.550	18	304060.784	791060.857	6.055
9	304049.912	791057.940	9.882	19	304064.991	791065.212	7.497
10	304057.005	791051.062	8.064	20	304070.144	791070.658	11.039

S=648 MP

Intosmit,  
P.F.A. Stoicea Monica  
**PRESEDINTE SEDINTĂ,**  
**DE DE PERODIA**  
Data: IULIE 2013

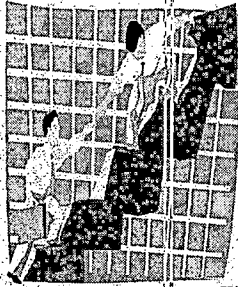
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA  
Nume si Prenume: STOIAN MIHAILA  
Funcția: CONSILIER GR IA

Suprafata din acte S= 648 mp  
Suprafata din masuratori S=648 mp

*Stoian* / 17 IUL. 2013

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

**S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

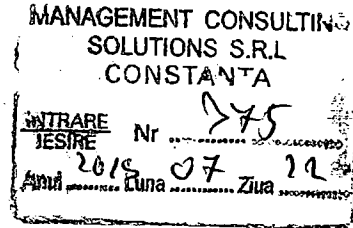
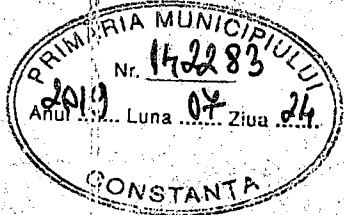


**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*



România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13, SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, ID C121571  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com ISO 9001  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



# RAPORT DE EVALUARE

ANEXA LA  
HCLM NR. 368/2019

**Teren intravilan  
Zona Centru, Str. Olteniei, nr. 25  
oraș Constanța**

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
MARCELA ENACHE

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**Iulie 2019**

ANEXA LA  
HCLM NR. 368/2019

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Centru, Str. Olteniei nr. 25, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

▪ **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren din măsurători: 648 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: -;
- POT aprobat: max. 50%;
- CUT aprobat: max. 2,5;
- Acces: Str. Olteniei;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Centru, strada Olteniei, nr. 25, jud. Constanța.

**Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de**

” 23760-C1 - construcții administrative și social culturale – suprafața construită la sol 250 mp; construcție parter , suprafață construită desfășurată 250 mp;

23760-C2 - construcții administrative și social culturale – suprafața construită la sol 33 mp; construcție parter , suprafață construită desfășurată 33 mp;

23760-C3 - construcții anexă – suprafața construită la sol 17 mp; construcție anexă , suprafață construită desfășurată 17 mp;

23760-C4 - construcții administrative și social culturale – suprafața construită la sol 48 mp; construcție parter , suprafață construită desfășurată 48 mp;

23760-C5 - construcții anexă – suprafața construită la sol 44 mp; construcție anexă , suprafață construită desfășurată 44 mp;

23760-C6 - construcții anexă – suprafața construită la sol 8 mp; construcție anexă, suprafață construită desfășurată 8 mp”

potrivit HCL nr. 20/2013, anexa nr. 3, și conform extraselor de Carte Funciară.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros a terenului intravilan în suprafață de 648 mp, situat în strada Olteniei nr. 25, zona Centru, oraș Constanța, jud. Constanța.

Data evaluării: 22 Iulie 2019 .

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin trei metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți

imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

ANEXA LA  
HCLM NR. 368/2015

- Metoda capitalizării veniturilor - un venit anual reprezentativ se împarte la o rată de capitalizare pentru a se obține fie valoarea de piață, fie valoarea de investiție a proprietății subiect. Rata de capitalizare reprezintă câștigul sau „randamentul”, exprimat în procente din prețul de vânzare, pe care un investitor tipic îl așteaptă, care reflectă valoarea banilor în timp, precum și remunerarea pentru riscul asumat de către proprietar. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este relativ simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația în care, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.
- Metoda reziduală se bazează pe principiul contribuției celor două tipuri de capital investit – clădiri și teren – la obținerea și deci la defalcarea profitului net al întregii afaceri, rezultat după finalizarea unei proprietăți deținute ca investiție și plasată pe terenul supus evaluării.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele trei metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată metodă pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea chirie teren intravilan prin metoda comparatiei				Valoarea chirie teren intravilan prin metoda capitalizarii			
		teren	Valoare unitară (mp)		Valoare totală		Valoare unitară (mp)		Valoare totală	
		mp	Euro/mp/luna	Euro/mp/an	Euro /luna	Euro /an	Euro/mp/luna	Euro/mp/an	Euro /luna	Euro /an
1	Teren intravilan, Str. Olteniei nr. 25, zona Centru, oraș Constanța, jud. Constanța	648,00	1,35	16,22	876,12	4.145,35	1,16	13,96	753,70	9.044,35

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea chirie teren intravilan prin metoda reziduala			
		teren	Valoare unitară (mp)		Valoare totală	
		mp	Euro/mp/luna	Euro/mp/an	Euro /luna	Euro /an
1	Teren intravilan, Str. Olteniei nr. 25, zona Centru, oraș Constanța, jud. Constanța	648,00	1,16	13,96	753,70	9.044,35

**Concluzie:**

În evaluarea terenului intravilan, situat în strada Olteniei, nr. 25, zona Centru, oraș Constanța, jud. Constanța, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Valorile rezultate prin aplicarea celeilalte metode sunt mai puțin relevante deoarece datele utilizate sunt de o acuratețe mai mică decât în metoda comparației directe de piață.

Valoarea de piață a bunurilor imobile a fost calculată cu ajutorul programului Microsoft Excel iar valoarea finală a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos:

ANEXA LA  
HCLM NR. 368/2019

**Valoarea de piață a chiriei terenului situat în localitatea Constanța, zona Centru, Str. Olteniei, nr. 25, jud. Constanța este:**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață a chiriei							
		teren	Valoare unitară (mp)				Valoare totală			
		mp	EURO/ mp/lună	Ron/ mp/lună	Euro/ mp/an	Ron/ mp/an	Euro /luna	Ron /luna	Euro /an	Ron/an
1	Teren intravilan, Str. Olteniei nr. 25, zona Centru, oraș Constanța, jud. Constanța	648,00	1,16	5,50	13,96	66,04	753,70	3.566,11	9.044,35	42.793,36

**1,16 EURO/mp/lună echivalentul a 5,50 RON/mp/lună  
fără TVA**

1 EURO 4,7315 RON 22.07.2019

**Observații:**

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, zona Centru, str. Olteniei, nr. 25, în vederea stabilirii chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru destinația – folosința actuală:

” 23760-C1 - construcții administrative și social culturale – suprafața construită la sol 250 mp; construcție parter , suprafață construită desfășurată 250 mp;

23760-C2 - construcții administrative și social culturale – suprafața construită la sol 33 mp; construcție parter , suprafață construită desfășurată 33 mp;

23760-C3 - construcții anexă – suprafața construită la sol 17 mp; construcție anexă , suprafață construită desfășurată 17 mp;

23760-C4 - construcții administrative și social culturale – suprafața construită la sol 48 mp; construcție parter , suprafață construită desfășurată 48 mp;

23760-C5 - construcții anexă – suprafața construită la sol 44 mp; construcție anexă , suprafața construită desfășurată 44 mp;

23760-C6 - construcții anexă – suprafața construită la sol 8 mp; construcție anexă, suprafața construită desfășurată 8 mp”

potrivit HCL nr. 20/2013, anexa nr. 3, și conform extraselor de Carte Funciară.

*Raportul de evaluare a fost realizat*

**S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

**Administrator**

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



A handwritten signature in black ink, appearing to be "IPATE".

